



МОНІТОРИНГ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ В ДОНЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ

І. С. Вода, О. О. Луцик

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна, 2, м. Макіївка, Донецька область, Україна, 86123.*

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Отримана 2 лютого 2011, прийнята 25 лютого 2011.

Анотація. Практика реформування житлово-комунального господарства протягом останніх років досить переконливо показує, що створення ефективних механізмів управління житлово-комунальним господарством і його інфраструктурним забезпеченням досягається шляхом чіткого визначення функцій власника житлового фонду та делегування їм на конкурсній основі не тільки підряду на обслуговування нерухомості спеціалізованим організаціям, але і функцій управління. При такому підході система управління житлово-комунальним господарством розглядається як система трьох рівнів: власник житлового фонду та інших об'єктів нерухомості; замовники житлово-комунальних послуг; підрядні організації, які забезпечують надання житлово-комунальних послуг. В статті розглянуто питання створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Донецькій області: проблеми та механізм їх вирішення.

Ключові слова: житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управління, реформування.

МОНІТОРИНГ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ДОНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

И. С. Вода, О. А. Луцик

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Донецкая область, Украина, 86123.*

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Получена 2 февраля 2011, принята 25 февраля 2011.

Аннотация. Практика реформирования жилищно-коммунального хозяйства в течение последних лет достаточно убедительно показывает, что создание эффективных механизмов управления жилищно-коммунальным хозяйством и его инфраструктурным обеспечением достигается путем четкого определения функций владельца жилищного фонда и делегирования им на конкурсной основе не только подряда на обслуживание недвижимости специализированным организациям, но и функций управления. При таком подходе система управления жилищно-коммунальным хозяйством рассматривается как система трех уровней: владелец жилищного фонда и других объектов недвижимости; заказчики жилищно-коммунальных услуг; подрядные организации, которые обеспечивают предоставление жилищно-коммунальных услуг. В статье рассмотрены вопросы создания и функционирования объединений совладельцев многоквартирных домов в Донецкой области: проблемы и механизм их решения.

Ключевые слова: жилищный фонд, объединения совладельцев многоквартирных домов, управление, реформирование.

ACTIVITY MONITORING OF TENANTS' JOINT OWNERSHIP OF BLOCKS OF FLATS IN DONETSK REGION

Voda Irina, Lutsyk Olga

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavin Str., Makiivka, Donetsk Region, Ukraine, 86123.

E-mail: EconomicaDnasa@rambler.ru

Received 2 February 2011, accepted 25 February 2011.

Abstract. The restructuring of housing and communal facilities has shown recently sufficiently enough that establishment of efficient control mechanisms of housing and communal facilities and its infrastructural backing is achieved by clear determination of tenant's functions and his delegating on the competitive basis not only a housing maintenance contract to specialized organizations but also to management functions. Such kind of approach to the control system of housing and communal facilities is considered to be as a three level system: a housing tenant; the housing and communal utilities customers, the contracting organizations providing housing and communal facilities. The paper deals with matter of building up and functioning of tenants' joint ownership of block of flats in Donetsk Region: the problems and the mechanisms for their solution.

Keywords: amount of housing, tenants' joint ownership, management, restructuring.

Вступ

Сучасний стан справ, який склався у сфері утримання житла, потребує пошуку нових форм організації управління житловим фондом та його використанням. У ринкових умовах господарювання найбільш прогресивною формою управління житлом є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Така форма організації управління житлом має значні переваги, що дозволяють підвищити рівень управління в житловій сфері, покращити утримання та стан житлового фонду країни. Важливо відзначити, що розглянута форма управління житлом є дуже популярною в зарубіжних країнах світу. Таким чином, одним із важливих заходів реформування житлово-комунального господарства України має стати активізація та створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Постановка завдання

Виходячи з вищенаведеного, метою статті є дослідження динаміки створення ОСББ в Україні

та Донецькій області, а також оцінка основних переваг та недоліків щодо ефективного функціонування цієї форми управління житлом на сучасному етапі реформування житлово-комунального господарства України.

Викладення основного матеріалу

Дослідження зарубіжного досвіду показало, що в багатьох країнах світу створення об'єднання власників житла у багатоквартирному будинку за законодавством є обов'язковим – зокрема, у Норвегії, Данії, Німеччині, Нідерландах, Швейцарії, Польщі, Угорщині, Чехії, Казахстані. В постсоціалістичних країнах здебільшого передбачено об'єднання мешканців на добровільних засадах (Словаччина, Румунія, Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Білорусь, Молдова). В Україні також створення ОСББ в багатоквартирному будинку є добровільним; щодо новозбудованих будинків передбачається прийняття власниками квартир (приміщення) рішення про створення ОСББ протягом двох місяців після підписання акту держав-

ної приймальної комісії, після чого рішення щодо управління будинком і утримання його на балансі приймають місцеві органи влади.

В Україні, як і в багатьох інших країнах СНД, процес створення ОСББ має дуже повільні темпи розвитку, але спостерігається позитивна динаміка (рис. 1).

кількість ОСББ функціонує в м. Макіївка та м. Донецьк, відповідно 534 та 284 об'єднань у 2009 році. Лідером зі створення цих об'єднань є м. Макіївка (рис. 2).

Макіївська влада підтримує ініціативу своїх жителів зі створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. У 2009 році ство-

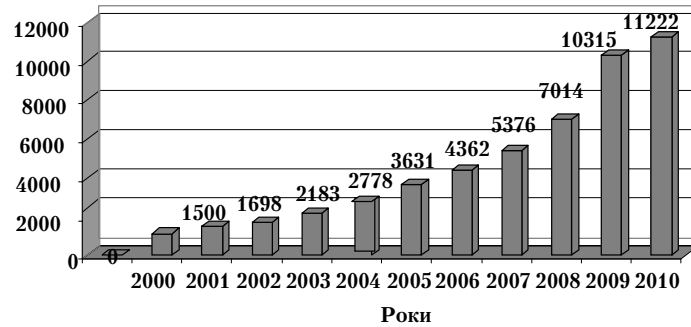


Рисунок 1. Динаміка кількості створення ОСББ в Україні.

Проведене дослідження показало, що станом на 1.09.2010 р. в Україні функціонує 11 222 ОСББ, у тому числі 907 об'єднань створено протягом 2010 року. Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається в Донецькій області, про що свідчать статистичні дані, які представлено в табл. 1 [2].

Аналіз статистичних даних, представлених в табл. 1, показав, що в Донецькій області спостерігається позитивна динаміка створення ОСББ за період 1998–2009 рр. Найбільша

кількість об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що більше на 164 відносно попереднього року. Важливо відзначити, що у 2008 р. з місцевого бюджету виділені кошти у розмірі 299,4 тис. грн. на капітальний ремонт ОСББ.

У зв'язку зі зростанням кількості ОСББ і враховуючи той факт, що, частіше за все, головами правління обираються мешканці, які не мають відношення до сфери житлово-комунального господарства, виникла необхідність

Таблиця 1. Динаміка кількості ОСББ в Донецькій області

Місто	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Донецьк	-	1	-	2	1	15	9	18	13	216	247	284
Горлівка	8	9	-	-	2	5	1	-	-	31	37	40
Краматорськ	1	-	1	-	2	2	2	1	-	17	23	49
Макіївка	1	5	5	5	10	18	16	50	52	309	370	534
Маріуполь	-	3	3	5	2	3	3	1	5	39	47	50
Разом по області	24	25	25	38	45	65	78	250	387	1052	1427	1925

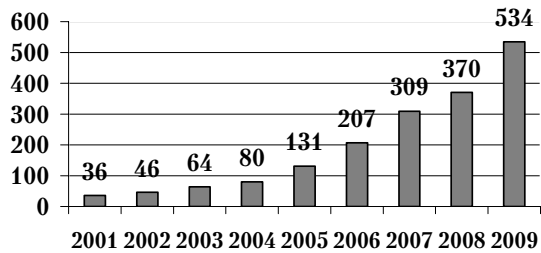


Рисунок 2. Динаміка створення ОСББ у м. Макіївка.

навчання людей, що координують роботу у ОСББ. Згідно з рішенням Макіївської міської ради «Про затвердження плану організаційних заходів щодо реалізації цільової програми «Кадри Макіївки» в 2007 році були виділені кошти у розмірі 9525 грн. на організацію і проведення курсів для 28 працівників об'єднань співвласників багатоквартирних будинків з метою підвищення їх кваліфікації. Крім цього, важливо відзначити, що в м. Макіївка ефективно функціонує три керівні компанії (рис. 3).

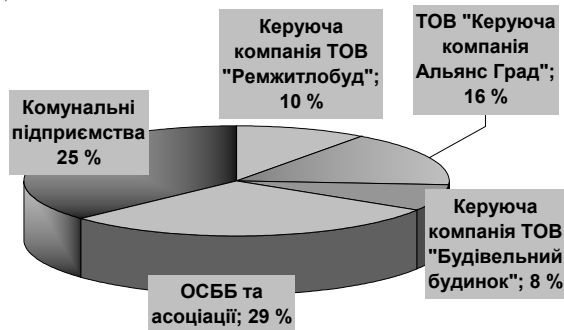


Рисунок 3. Структура житлового фонду м. Макіївка.

Аналіз даних, представлених на рис. 3, показує, що керівні компанії ТОВ «Ремжитлобуд», ТОВ «Альянс Град» та ТОВ «Будівельний будинок» обслуговують 34 % всього житлового фонду м. Макіївка, а ОСББ та асоціації близько 29 %. Найбільшою керівною компанією є «Альянс Град», яка обслуговує близько 16 % всього житлового фонду міста. У свою чергу кожна з керівних компаній підпорядковує собі певну кількість ОСББ чи АВЖБ, які мають у своєму складі чималу кількість будинків.

На рис. 4 представлено кількість будинків м. Макіївки, що входить до складу об'єднань.



Рисунок 4. Кількість ОСББ та АВЖБ в м. Макіївка.

Завдання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків полягає не тільки у вирішенні питань власності на житло і управління ним, а й у демонополізації замовлення на житлово-комунальні послуги. Але ця форма управління житлом не буде розвиватися відповідними темпами, доки для ОСББ не буде створено умов найбільшого сприяння: покращення законодавчого забезпечення, допомога держави, зменшення податкового тиску, забезпечення можливості виживання ОСББ та відповідних прав у боротьбі з боржниками.

Треба зазначити, що ОСББ – це досить специфічна неприбуткова організація: хоча ОСББ по суті є об'єднанням громадян, але суттєво відрізняється від інших об'єднань громадян в першу чергу тим, що в основі створення ОСББ лежить об'єктивно існуюче майно членів об'єднання – житловий будинок, квартири у власності мешканців. І відмова від створення об'єднання або членства в ньому не звільняє мешканців від виконання обов'язків з утримання свого майна і оплати житлово-комунальних послуг. В інших об'єднаннях громадян майнової основи немає і членство в них абсолютно добровільне, тому для регламентації діяльності ОСББ існує Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» від 3.11.2005 року.

Незважаючи на підтримку місцевої влади та на позитивні зрушення у створенні та розвитку ОСББ, в Україні та зокрема Донецькій об-

ласті існує низька проблем, які потребують подальшого вирішення.

Однією з найбільш методологічно невизначених проблем є питання власності і майна об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Приміщення в будинку можуть бути житлові, нежитлові та допоміжні. Житлові та нежитлові приміщення мають своїх власників. Ці власники є співвласниками багатоквартирного будинку і вони приймають рішення при створенні об'єднання. Власником неприватизованих приміщень є найчастіше територіальна громада. Допоміжні приміщення, конструктивні елементи та технічне обладнання будинку знаходяться у спільній власності власників житлових та нежитлових приміщень, хоча існують нормативно-правові проблеми в вирішенні цього питання.

У той же час остаточно не вирішено питання документального оформлення прав ОСББ як власника багатоквартирного будинку. Невигідною для ОСББ і такою, що не відповідає сутності відносин власності в житловому будинку, є декларована в статті 4 закону відповідальність об'єднання за своїми зобов'язаннями коштами і майном, що неможливо як щодо квартир, так і щодо конструктивних елементів будинку та технічного обладнання.

Окремим питанням є визначення власності на землю під будинком та прибудинкову територію – власником цієї землі об'єднання стає тільки після оформлення її приватизації. В Законі зазначено, що «передача на баланс ОСББ майна (у тому числі земельної ділянки), яке входить до складу житлового комплексу, але не належить об'єднанню, не тягне за собою виникнення права власності на нього». Маємо протиріччя між тим, що земельна ділянка є невід'ємною від житлового комплексу, при цьому будинок в ньому є власністю об'єднання, а земля, на якій цей будинок збудовано і без якої він не може існувати, не є власністю об'єднання. Це один з наслідків законодавчого невизнання, яка стримує процес створення ОСББ в Україні.

Інакше вирішується ця проблема в інших країнах. Так, згідно із законом Російської Федерації земля в кондомініумі є частиною спільного майна домовласників, тобто об'єктом спільної власності. Подібна норма діє у більшості країн світу.

Не зовсім задовільно вирішено на законодавчому рівні питання управління об'єднанням і членства в об'єднанні. Створення ОСББ починається з установчих зборів, які скликаються ініціативною групою. На зборах затверджується статут об'єднання, він є основним документом, що регулює діяльність ОСББ. Вищим органом управління ОСББ є загальні збори. Крім того, органами управління є правління, ревізійна комісія. Деякі питання, визначені в статуті, можуть вирішуватися зборами представників. Із складу членів правління обирається голова правління, якому делегуються повноваження з управління поточною роботою й установлюється оплата за виконання своїх обов'язків.

Недостатньо визначений інститут управителя багатоквартирного будинку призвів до того, що деякі норми Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» дозволяють припускати, що управителем будинку, в якому створене ОСББ, в Законі вважається голова правління (при відсутності найманого управителя). У статті 13 цього Закону визначено: «укладання договору між власником окремого приміщення... та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні». Але, якщо управління будинком здійснюється об'єднанням співвласників самостійно, без залучення сторонніх осіб, то управителем є саме об'єднання. Згідно із статтею 1030 Цивільного кодексу України «майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та майна управителя», тобто голова правління, який, як правило, є власником квартири в будинку, управителем будинку бути не може. Тим більше, що він є постаттю вибіркою і, відповідно, тимчасовою. Якщо управителем ОСББ є стороння особа, то укладається договір між управителем і об'єднанням. Якщо управителем є ОСББ, яке обирає своє правління для виконання управлінських обов'язків, то не може йти мова про укладення договорів з членами ОСББ. Таким чином, можна зробити наступні висновки: управителем ОСББ є саме ОСББ; укладати договір членам об'єднання немає з ким; укладати договір членам об'єднання не потрібно, бо всі взаємовідносини в об'єднанні регулюються статутом.

І, навпаки, укладення договору з нечленами об'єднання, які є власниками житлових або нежитлових приміщень, є обов'язковим, бо іншого документа для регламентації відношень з ними немає. І що суттєво – в цьому випадку правомірним буде твердження, що договір укладається з нечленом ОСББ і управителем, тобто самим об'єднанням. У статті 9 Закону і в пункті 10.5 Типового статуту бажано більш чітко формулювання цього положення. Крім того, у ст. 10 Закону «Про ОСББ» необхідно додати, що рішення загальних зборів, які стосуються утримання будинку тощо, обов'язкові для нечленів об'єднання.

Взагалі питання членства в об'єднанні не може бути вирішено тільки на добровільних засадах, враховуючи зазначену раніше майнову основу об'єднання і зобов'язання власників щодо власного майна. У більшості країн світу членство у створеному об'єднанні власників житла є обов'язковим; така ж норма визначена в Законі Російської Федерації «Про товариства власників житла», але Конституційний суд визнав її недійсною. Тобто свобода вибору одного власника визнана більш важливою, ніж права інших власників в цьому будинку.

В українському законодавстві членство в об'єднанні також є добровільним: членство набувається одночасно із створенням об'єднання, при проведенні установчих зборів, а пізніше – за заявою власника приміщення. Тут відразу дві невідповідності – не бажаючи ставати членом об'єднання, власник приміщення намагається зменшити свої зобов'язання щодо утримання спільного майна; в той же час прийняття кожного нового власника до членів об'єднання більшістю голосів співвласників виглядає зайвим і необґрунтованим.

Наступною проблемою є розроблений для укладання з членами ОСББ Типовий договір. Він практично не несе інформаційного навантаження, вимагає додаткових затрат на роздрукування і копіювання, сам факт його укладання і редакція деяких пунктів будуть розглядатись податковими органами як підстава вимагати від ОСББ сплати ПДВ.

Таким чином, процес створення ОСББ в Україні має як багато позитивних факторів, так і багато проблем, що вимагають негайного вирішення.

Серед позитивних факторів для мешканців слід зазначити наступні: не оплачуються адміністративні та непродуктивні витрати житлових організацій, виникає можливість самостійно обирати обслуговуючі підприємства з вивезення сміття, обслуговування ліфтів та інші з урахуванням зменшення тарифів на ці послуги і підвищення їх якості, наймати прибиральниць, двірників та інших робітників і контролювати якість їх роботи. Як свідчить досвід, у будинках, де створені ОСББ, набагато вище благоустрій під'їздів, впорядкованість прибудинкової території, чистота в місцях загального користування. Зазвичай в таких будинках багато зелені і квітів, відремонтовано лавки, прикрашено під'їзди, й у них запроваджено чергування, часто є дзеркала у ліфтах. Важливими позитивними факторами є також можливість виконання мешканцями окремих необхідних для об'єднання робіт в рахунок оплати комунальних послуг і можливість отримання додаткових доходів для забезпечення власних потреб ОСББ від здавання в оренду приміщень та іншої некомерційної господарської діяльності.

Висновки

У результаті проведеного дослідження можна зробити висновок, що держава має велику зацікавленість у створенні ОСББ, тому що вирішуються питання управління будинком і його обслуговування, збільшується зацікавленість житлово-комунальних підприємств в якості своїх послуг, створюються додаткові робочі місця.

Треба зазначити, що від органів місцевої влади залежить дуже багато – там, де вони сприяють створенню ОСББ, надають відповідні роз'яснення і допомогу, процес створення об'єднань іде значно швидше (про це свідчить і досвід інших країн СНД). Важливим завданням в цьому напрямку є розробка відповідних методик бухгалтерського обліку для цієї нової форми господарства, а також удосконалення нормативно-правової бази щодо створення та функціонування ОСББ в Україні.

Для забезпечення діяльності об'єднань співвласників вживається немало заходів на рівні держави і місцевих органів влади: розроб-

ляються законодавчі та нормативні документи; об'єднанням співвласників надано першочергове право на приватизацію земельної ділянки, надано право самостійно визначати свої витрати й доходи, укладати договори на управління об'єднанням та надання ЖКП; об'єднання може отримувати доходи від некомерційної господарської діяльності; дозволено виконання мешканцями робіт для об'єднання в залік оплати комунальних платежів; нерідко місцеві органи влади надають об'єднанням методичну допомогу, а іноді й фінансову.

Таким чином, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дозволить вирішити проблему власності на житло, а також забезпечить ефективність управління житловим фондом, покращення стану житла та якості житлово-комунальних послуг, що є головним завданням реформування житлово-комунального господарства країни.

Література

1. Офіційний портал Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.djkg.gov.ua>.
2. Офіційний сайт УЖКХ Донецької області [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ugkh.don.ua>.
3. Информационный портал коммунальных служб Донецкой области [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.life.dn.ua>.
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України : від 03.11.2005 р. № 3053–1У (3053-15) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 10. – Ст. 78.
5. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» : Постанова : від 11.10.2002 р. № 1521 [Електронний ресурс] / Кабінет Міністрів України // Урядовий кур'єр. – 2002. – 23 жовтня (№ 196). – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1051.1462.0>
6. Служба єдиного замовника: житлово-комунальне господарство // Вісник Макіївки. – 2004. – № 3. – С. 3.
7. Матвеева, В. Діяльність і оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / В. Матвеева // Податки та бухгалтерський облік. – 2005. – № 45. – С. 39–43.
8. Гура, Н. Концептуальні засади побудови обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків / Надія Гура // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – № 5. – С. 43–48.
9. Кірюшин, В. М. Управління житлом – самостійна житлово-комунальна послуга / Кірюшин В. М., Руденко В. А., Лотоцький О. Б. // Реконструкція житла. – 2005. – Вип. 6. – С. 17–26.
10. Рева, А. Реформа ЖКХ и частный капитал / А. Рева // Коммунальная практика. – 2008. – № 2. – С. 6–8.

Вода Ірина Сергіївна – к.е.н., доцент кафедри економіки підприємств Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрямок: управління інвестиційною та інноваційною діяльністю будівельних підприємств.

Луцк Ольга Олександрівна – магістр групи ЕК-13м Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Науковий напрямок: удосконалення форм управління житлово-комунального господарства.

Вода Ирина Сергеевна – к.э.н., доцент кафедры экономики предприятий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: управление инвестиционной и инновационной деятельностью строительных предприятий.

Луцк Ольга Александровна – магистр группы ЭК-13м Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научное направление: усовершенствование форм управления жилищно-коммунального хозяйства.

Voda Irina – Ph.D. (Economics), an Assistant Professor of the Economics of Enterprises Department of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: management of investment and innovation activities of building enterprises.

Lutsyk Olga – M. Econ of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: management improvement of housing and communal facilities.